

Vorlage Stadtparlament

Datum	26. März 2024
Beschluss Nr.	3815
Aktenplan	731.01 Raumplanung, Baurecht: Rechtliches

Ortsplanungsrevision; Verpflichtungskredit

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Für die externen Arbeiten im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird ein Verpflichtungskredit von CHF 1'938'000 (inkl. MWST) erteilt.
2. Es wird festgestellt, dass dieser Beschluss nach Art. 8 Ziff. 6 Bst. a der Gemeindeordnung (SRS 111.1) dem fakultativen Referendum untersteht.

Zusammenfassung

Das kantonale Planungs- und Baugesetz (abgekürzt PBG; sGS 731.1) ist seit dem 1. Oktober 2017 in Vollzug. Es umfasst zahlreiche Neuerungen gegenüber dem alten Baugesetz. Insbesondere wurden für die gesetzlich vorgegebene bauliche Entwicklung nach innen neue Instrumente geschaffen. Das PBG verpflichtet die Gemeinden, ihren Rahmennutzungsplan (Zonenplan und Baureglement) innerhalb von zehn Jahren an das neue Recht anzupassen. Mit der Richtplananpassung 2022, die das Stadtparlament am 22. August 2023 verabschiedet hat, konnte die Voraussetzung der Implementierung der Innenentwicklungsstrategie in die Richtplanung erfüllt werden.

Die Gesamtrevision der Ortsplanung umfasst aber nicht nur die Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement), sondern infolge der notwendigen Entflechtung von Nutzungs- und Schutzbestimmungen weitere Planungsinstrumente wie den Zonenplan «Schutzgebiete», die Schutzinventare und die bestehenden Schutzverordnungen. Aufgrund der sachlichen Zusammenhänge und der Koordination werden zudem weitere Instrumente wie der Gemeindestrassenplan revidiert sowie neue Planungsinstrumente wie die Sondernutzungspläne zur Gewässerraumfestlegung geschaffen. Es ist vorgesehen, mit allen neuen und angepassten Planungsinstrumenten ein koordiniertes Verfahren durchzuführen.

Die Stadt St.Gallen hat seit Inkrafttreten des PBG verschiedene Strategien, Konzepte, Inventare und Grundlagen erarbeitet. Diese stellen ein breites fachliches Fundament für die nun anstehende Erarbeitung der formalrechtlichen und grundeigentümergebundenen Planungsinstrumente dar. Diese umfassenden Arbeiten sind gerade für eine Stadt der Grösse St.Gallens anspruchsvoll und erfordern fachspezifisches und ortsbezogenes Wissen sowie personelle und finanzielle Ressourcen. Aufgrund des Umfangs, der Komplexität und der kantonalen Terminvorgabe (Zehnjahresfrist ab Inkrafttreten

PBG) sowie der beschränkten personellen Ressourcen der Verwaltung ist die Vergabe von externen Arbeiten notwendig. Der vorliegende Verpflichtungskredit deckt die externen Arbeiten bis und mit öffentlicher Planaufgabe ab. Nach der Kreditfreigabe durch das Stadtparlament sollen die einzelnen Pflichtenhefte erarbeitet werden, in der Folge die Ausschreibung der Arbeiten und deren Vergaben erfolgen. Im dritten Quartal 2024 soll die operative Bearbeitung beginnen. In einem Kommunikations- und Partizipationskonzept wird aufgezeigt, wie die Hauptzielgruppen auf geeignete Weise einbezogen werden können. Es besteht das ehrgeizige Ziel, bis Ende 2027 die Planaufgabe durchführen zu können.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	2
2	Bisherige und laufende Arbeiten	4
2.1	Strategie- und Grundlagenarbeiten	4
2.2	Richtplananpassung 2022	4
2.3	Stadtraumkonzept	4
2.4	Studie Entwicklungsperspektiven Arbeitsplatzgebiete	5
2.5	Gewässerraumfestlegung	5
2.6	Schutzverordnung Stiftsbezirk	5
2.7	Inventare	6
3	Ziele der Revision.....	6
4	Revisionsarbeiten.....	7
4.1	Allgemeines	7
4.2	Rahmennutzungsplan	8
4.2.1	Zonenplan	8
4.2.2	Baureglement / Vollzugsreglement / Reglemente	9
4.3	Schutzverordnungen	10
4.4	Gemeindestrassenplan	10
4.5	Flächenpotentialanalyse / Erschliessungsprogramm	12
5	Projektorganisation.....	12
6	Kommunikation und Partizipation.....	13
6.1	Kommunikation	13
6.2	Partizipation	13
7	Kosten und Finanzierung.....	14
8	Termine.....	14

1 Ausgangslage

Der Kanton St.Gallen hat mit dem neuen Planungs- und Baugesetz, das seit dem 1. Oktober 2017 in Vollzug ist, die Ortsplanung weiterhin an die politischen Gemeinden delegiert (Art. 1 Abs. 1 PBG). Zu den Ortsplanungsinstrumenten gemäss PBG gehören der kommunale Richtplan und die kommunalen Nutzungspläne (Art. 1 Abs. 2 PBG). Beides sind obligatorische Instrumente. Während der kommunale Richtplan behördenbegleitenden Charakter hat, kommt den kommunalen Nutzungsplänen eine allgemein- und grundeigentümerverschließende Wirkung zu. Kommunale Nutzungspläne gemäss Art. 1 Abs. 3 PBG sind der sogenannte Rahmennutzungsplan (Bau- und Zonenordnung), bestehend aus Zonenplan und Baureglement, Sondernutzungsplänen und Schutzverordnungen.

Das PBG umfasst zahlreiche Änderungen und Neuerungen gegenüber dem alten kantonalen Baugesetz aus dem Jahre 1972. Beispielhaft sind die Instrumente zur Förderung der Innenentwicklung und

Baulandmobilisierung, der revidierte Zonenkatalog mit neu eingeführten Zonenarten (z.B. Schwerpunktzonen) und teilweise neuen Zonenbezeichnungen sowie die reduzierten obligatorischen Regelbauvorschriften (keine Vollgeschossvorgaben, nur Gesamthöhe und Grenzabstand zwingend) zu nennen.

Das PBG verpflichtet die politischen Gemeinden, ihren Rahmennutzungsplan (Zonenplan und Baureglement) an das neue Recht anzupassen. Die Frist für die Anpassung beträgt zehn Jahre seit Vollzugsbeginn des PBG (Art. 175 Abs. 1) und dauert somit bis zum 30. September 2027.

Voraussetzung für die Genehmigung einer Ortsplanungsrevision ist der Nachweis einer angemessenen Siedlungsentwicklung nach innen. Der kantonale Richtplan verlangt von den Gemeinden, dass sie die Gebiete im bebauten Bestand, die sich für die innere Verdichtung eignen, im Sinne einer «Strategie zur Siedlungsentwicklung nach innen» im Vorfeld der Ortsplanungsrevision im kommunalen Richtplan festlegen. Das Stadtparlament hat am 22. August 2023 der entsprechenden Richtplananpassung zugestimmt ([Vorlage des Stadtrats Nr. 2568 vom 14. März 2023, abgeändert genehmigt](#)). Der Fokus dieser Richtplananpassung lag auf der Implementierung der wesentlichen raumrelevanten Inhalte der neu erarbeiteten städtischen Strategien und Konzepte (u.a. Innenentwicklungs- und Freiraumstrategie).

Die Schutzplanung und Schutzvorschriften der Stadt St.Gallen sind heute mit verschiedenen Planungsinstrumenten geregelt: mit dem Zonenplan (Nutzung, Schutzgebiete und geschlossene Bauweise), der Bauordnung sowie fünf gebietsweisen Schutzverordnungen. Aufgrund ihres Alters sind bei den Schutzinstrumenten zudem teilweise Überprüfungen, Aktualisierungen und die Übernahme in rechtsgenügende Schutzverordnungen notwendig. Wegen der sachlichen Zusammenhänge betreffend Abstimmung von Siedlung und Verkehr und der Koordination der Planungsinstrumente ist auch der Gemeindestrassenplan zu revidieren. Und aufgrund der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung ist für die öffentlichen Gewässer der notwendige Gewässerraum rechtlich festzulegen. Es ist vorgesehen, für das gesamte Dossier mit allen neuen und angepassten Planungsinstrumenten ein koordiniertes Verfahren durchzuführen. Dies ist zwar verfahrenstechnisch aufwendig, ermöglicht aber eine gute inhaltliche Gesamtabstimmung.

Die Überarbeitung bzw. Erarbeitung dieser Instrumente ist – insbesondere mit Blick auf die Grösse der Stadt St.Gallen und vor dem Hintergrund der gesetzlichen Fristvorgabe – anspruchsvoll und erfordert fachspezifisches und ortsbezogenes Wissen sowie personelle und finanzielle Ressourcen. Eine externe Ausschreibung und Vergabe von Arbeiten sind unerlässlich. Allein die erforderliche Begleitung der Arbeiten wird für die betroffenen Dienststellen bezüglich ihrer Ressourcen eine Herausforderung darstellen.

Gegenstand ist vorliegend die Einholung eines Verpflichtungskredits für die externen Arbeiten bis und mit der öffentlichen Planaufgabe. Ob in der Folge weitere externe Aufträge oder interne Ressourcen notwendig werden, wird sich erst in Kenntnis von Art und Umfang der dann zumal allenfalls eingegangenen Einsprachen zeigen.

Der Arbeitsstand der Ortsplanungsrevisionen im Kanton St.Gallen zeigt sich gemäss Auskunft des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation AREG (Stand Oktober 2023) wie folgt: Von den gesamthaft 75 Gemeinden haben erst sieben ihre Ortsplanungsrevision abgeschlossen (Rechtskraft bzw. Genehmigungsverfahren), drei befinden sich in Überarbeitung aufgrund einer negativen Referendumsabstimmung und 60 Gemeinden sind in der laufenden Bearbeitung (bei fünf Gemeinden ist der Status unbekannt).

2 Bisherige und laufende Arbeiten

2.1 Strategie- und Grundlagenarbeiten

Die Stadt St.Gallen hat seit Inkrafttreten des PBG eine Vielzahl von Strategien, Konzepten, Inventaren und Grundlagen erarbeitet. Im Hinblick auf die Revisionsarbeiten haben sich zudem diverse verwaltungsinterne Arbeitsgruppen mit den Auswirkungen und dem Regelungsbedarf aufgrund des neuen Gesetzes befasst. Diese Arbeiten stellen ein breit abgestütztes Fundament für die Erarbeitung der formalrechtlichen Planungsinstrumente dar. Der Stadtentwicklungs-Lenkungsausschuss (SELA) hat im Jahr 2018 mit der «SELA-Perspektive» eine strategische Grundlage erarbeitet, welche die raumrelevanten Themen und Ziele zur räumlichen Entwicklung der Stadt St.Gallen koordiniert darstellt. In der Folge lag der Fokus auf der Erarbeitung der vier gesamtstädtischen Strategien Innenentwicklungsstrategie, Freiraumstrategie, Wohnraumstrategie und Liegenschaftenstrategie. Die strategische Grundausrichtung all dieser Arbeiten orientiert sich an der stadträtlichen «Vision 2030».

2.2 Richtplananpassung 2022

Bevor die inhaltliche Bearbeitung des Rahmennutzungsplans angegangen werden konnte, musste als Auftrag aus dem kantonalen Richtplan die Essenz aus der Innenentwicklungsstrategie in den kommunalen Richtplan implementiert werden. Mit der Richtplananpassung 2022, die das Stadtparlament am 22. August 2023 verabschiedet hat, konnte die Voraussetzung erfüllt und somit die Grundlage für die Initiierung der hauptsächlichen Arbeiten der Ortsplanungsrevision geschaffen werden. Die Richtplananpassung 2022 beschränkte sich aus verfahrensökonomischen Gründen auf eine notwendige, thematische Teilanpassung. Eine Gesamtrevision der kommunalen Richtplanung ist nach Abschluss der Ortsplanungsrevision vorgesehen.

Die folgenden strategischen Grundlagen sind in die Richtplananpassung 2022 eingeflossen und stellen somit auch inhaltlich Vorgaben für die neuen Ortsplanungsinstrumente dar:

- Innenentwicklungsstrategie (2021)
- Freiraumstrategie (2021)
- Wohnraumstrategie (2020)
- Liegenschaftsstrategie (2022)
- Biodiversitätsstrategie (2022)
- Gemeindesportanlagenkonzept GESAK (2021)
- Baumstrategie (2020)
- Landwirtschaftskonzept (2020)
- Stadtklima St.Gallen, Fachbericht zur Hitzeminderung (2020)
- Familiengartenkonzept (2017)
- Mobilitätskonzept 2040 (2015, derzeit in Revision als Mobilitätskonzept 2050)
- Energiekonzept 2050 (2015, derzeit in Revision).

2.3 Stadtraumkonzept

Als Ergänzung zu den Stadtentwicklungsstrategien sowie als Grundlage für die angestrebte ortsbezogene und qualitätsbewusste Weiterentwicklung der Stadt wurde in den Jahren 2021 bis 2023 das Stadtraumkonzept erarbeitet. Das Konzept zeigt ein räumliches Zukunftsbild für die Umsetzung der gebietsspezifischen Innenentwicklungsziele mit Zieldichten. Um eine qualitätsvolle Weiterentwicklung des Stadtkörpers zu fördern, wurden Untersuchungen des Bestands durchgeführt und stadträumliche Überlegungen erarbeitet. Es gilt, bei der künftigen baulichen Entwicklung die Balance zwischen dem Erhalt von Eigenheiten und der Schaffung neuer urbaner Qualitäten und Orte zu finden, sodass die Attraktivität der Stadt als Wohn-, Arbeits- und Wirtschaftsort auch künftig zum Tragen kommt.

Das Stadtraumkonzept dient als wichtige Grundlage für die Rahmennutzungsplanung. Es umfasst unter anderem den Sequenzenplan, die Grünraumvernetzung, die Strassenraumhierarchie, die Stadtbau- und das Hochhauskonzept. Mit dem Stadtraumkonzept liegt ein Instrument vor, das der

strategischen und proaktiven Siedlungsentwicklung dient¹. Das Stadtraumkonzept bietet Bebauungsvorschläge, um daraus Festlegungen für die anstehende Ortsplanungsrevision abzuleiten.

2.4 Studie Entwicklungsperspektiven Arbeitsplatzgebiete

Die Studie «Entwicklungsperspektiven Arbeitsplatzgebiete» zeigt auf, welche Arbeitsplatzgebiete sich quantitativ und qualitativ wie entwickeln können und sollen. Sie basiert auf einer Analyse des Bestands, wie der räumlichen Verteilung von Beschäftigten und Arbeitsstätten, sowie auf städtebaulichen und nutzungsbezogenen Profilen für ausgewählte Gebiete. Die Studie zeigt in einer Gesamtchau summarisch auf, in welche Nutzungsrichtungen sich die untersuchten Gebiete entwickeln sollen. Zudem wird über ein Nachfragemodell der zukünftige Flächenbedarf für Industrie und Gewerbe ermittelt. Aus der qualitativen und quantitativen Betrachtung wird schliesslich ein Umzonungs- und punktuell ein Einzonungsbedarf abgeleitet. Der zusätzliche Flächenbedarf für Arbeitszonen ergibt sich aus der Umstrukturierung von zentral gelegenen Gebieten zu Mischnutzungen. Die Studie bildet eine wichtige konzeptionelle Grundlage für die Ausscheidung von Arbeitszonen im Rahmen der Ortsplanungsrevision².

2.5 Gewässerraumfestlegung

Mit der revidierten eidgenössischen Gewässerschutzverordnung, die auf den 1. Juni 2011 in Kraft getreten ist, bekamen die Kantone den Auftrag, für die öffentlichen Gewässer den Gewässerraum abschliessend rechtlich festzulegen (ursprüngliche Frist bis 2018). Mit dem PBG wurde diese Aufgabe an die Gemeinden delegiert. Die Gewässerräume haben den Hochwasserschutz, die ökologischen Interessen und eine ausreichende Zugänglichkeit (Unterhalt) zu gewährleisten und basieren auf einer raumplanerischen Gesamtabwägung. Die Gewässerraumfestlegungen können im Zonenplan oder mittels Sondernutzungsplänen vorgenommen werden.

Mit Beschluss vom 23. November 2021 hat der Stadtrat einer interdisziplinären Arbeitsgemeinschaft (Disziplinen Wasserbau, Ökologie, Raumplanung) den Auftrag zur Erarbeitung der Gewässerraumfestlegung für das öffentliche Gewässernetz der gesamten Stadt St.Gallen erteilt und dafür einen Verpflichtungskredit als gebundene Ausgabe gesprochen.

Die Gewässerräume werden mittels gewässerbezogenen bzw. gebietsweisen Sondernutzungsplänen festgelegt. Mittlerweile sind vier Pilotgewässer bearbeitet und einer kantonalen und städtischen Vorprüfung unterzogen worden. Basierend auf diesen Ergebnissen sollen im Laufe des Jahres 2025 die mitwirkungsreifen Sondernutzungspläne für alle städtischen Gewässer vorliegen. Zur Aufgabenstellung gehört auch die Erstellung einer Übersicht, welche bestehenden Sondernutzungspläne allenfalls angepasst werden müssen (verfahrens koordiniert mit neuen Sondernutzungsplänen).

Die Sitter stellt ein kantonales Gewässer dar und wird nicht im Rahmen der kommunalen Gewässerfestlegung bearbeitet. Das kantonale Amt für Wasser und Energie hat die Arbeiten im Frühling 2023 aufgenommen. Diese interkommunalen Festlegungen werden einem eigenständigen Verfahren unterstellt, unabhängig von der Ortsplanungsrevision der Stadt St.Gallen.

2.6 Schutzverordnung Stiftsbezirk

Der Managementplan der UNESCO beurteilt den rechtlichen Schutzgrad des gesamten Stiftsbezirks als ungenügend und verlangt einen umfassenden, eigentümergebundenen Substanzschutz. Diese Einschätzung ist gerechtfertigt, wird doch der Stiftsbezirk bislang in der Bauordnung rechtlich gleichbehandelt wie die Altstadt. Wegen des Handlungsbedarfs und Termindrucks wurden die Arbeiten im Hinblick auf eine eigenständige Schutzverordnung unabhängig von der Ortsplanungsrevision

¹ Der Stadtrat hat das Konzept am 14. November 2023 verabschiedet und am 17. Januar 2024 veröffentlicht.

² Der Stadtrat hat die Studie am 22. November 2023 verabschiedet und im Februar 2024 veröffentlicht.

aufgenommen. Die Entwürfe liegen vor und sind einer kantonalen und städtischen Vorprüfung unterzogen worden. Es ist vorgesehen, dass im Jahr 2024 die öffentliche Mitwirkung erfolgen kann.

2.7 Inventare

Die Erarbeitung bzw. Überprüfung und Ergänzung der notwendigen Inventare im Hinblick auf die Ortsplanungsrevision wurde grösstenteils bereits in Angriff genommen. Es sind dies das Inventar der schützenswerten Ortsbilder (inklusive Abgleich mit dem ISOS), das Inventar der schützenswerten Naturobjekte / Landschaften sowie die Überprüfung des Inventars der schützenswerten Bäume / Baumgruppen. Diese Vorarbeiten sollten im Laufe des Jahres 2024 abgeschlossen werden können. Gemäss Art. 119 Abs. 2 PBG sind Schutzinventare im Bereich Baudenkmäler und Archäologie wenigstens alle 15 Jahre an wesentlich veränderte Verhältnisse anzupassen.

3 Ziele der Revision

Die Ziele der Revision der Ortsplanung ergeben sich aus den erwähnten Strategien und der Umsetzung in der kommunalen Richtplanung. Diese Vorgaben und Ziele gelten auch für die Erarbeitung der allgemeinverbindlichen Planungsinstrumente. Der gesetzliche Auftrag zur Gesamtrevision der Rahmennutzungsplanung stellt eine grosse Chance für die nachhaltige Stadtentwicklung dar. Mit der Gesamtrevision werden die rechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen. Der Zonenplan wird seit 1980 erstmals gesamthaft und flächendeckend überarbeitet. Zusammen mit einem neuen Baureglement und einer aktualisierten Schutzplanung können wichtige Leitplanken und zeitgemässe Regulatorien geschaffen werden, die den Rahmen der baulichen Entwicklung für die nächsten Jahrzehnte festlegen. Die kommunalen Ziele können wie folgt zusammengefasst werden:

- Förderung der Innenentwicklung mit Aktivierung von Entwicklungspotenzialen (Zielwert 100'000 Einwohnende und 100'000 Arbeitsplätze)
- Qualitätssicherung in der baulichen Entwicklung
- qualitätsvolle Freiräume
- Zurverfügungstellung Baulandreserven
- Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung
- klimagerechte Stadtentwicklung
- Förderung der Biodiversität
- Förderung des ökologischen Ausgleichs
- Schutz der Siedlung vor Hochwasser sowie Schutz der Gewässer
- ressourcenbewusster Umgang mit dem baulichen Bestand
- qualitätsbewusste und ortsbezogene Weiterentwicklung im Sinne des Stadtraumkonzeptes
- Bewahrung des baukulturellen Erbes
- Abstimmung Siedlungs- und Verkehrsentwicklung
- nachhaltige Mobilität.

Die bestehende Rahmennutzungsplanung der Stadt St.Gallen und insbesondere die totalrevidierte Bauordnung von 2006 haben sich grundsätzlich bewährt. Sie beinhalten einige Instrumente zur Förderung der baulichen Qualität. Vor diesem Hintergrund ist es ein Anliegen, die bewährten Elemente der städtischen Regelbauweise im Rahmen der Revision wenn möglich in das neue Baureglement zu überführen. Dazu gehören das städtische Modell zur Regelung der Bebauungsdichte ohne Nutzungsziffer (Ausnützungsziffer, Baumassenziffer) oder die qualitätssichernden Vorgaben in Bezug auf die gute Einordnung der Bauten und Anlagen in den stadträumlichen Kontext. Da die neue kantonale Baugesetzgebung (PBG) grundsätzlich der Vereinfachung und Deregulierung unterstellt wurde, werden substanzielle Elemente bewährter Bestimmungen – insbesondere der heutigen Regelbauweise – nicht mehr angeboten. Insbesondere der Wegfall des Steuerungselements «Vollgeschosse», die beschränkten Möglichkeiten von Gestaltungsvorschriften sowie die Neudefinition der Grenzabstandsvorschriften stellen eine Herausforderung dar, wenn das Ziel einer geregelten und qualitätsvollen

baulichen Gestaltung verfolgt wird. Andererseits ergeben sich auch Chancen, insbesondere mit den neuen Mitteln zur Förderung der Innenentwicklung oder der Einführung einer Grünflächenziffer in Wohngebieten.

Eine weitere Aufgabe im Rahmen der Revision ist die Trennung der Nutzungs- und Schutzvorschriften. Heute finden sich sowohl im Zonenplan (Zonenplan Schutzgebiete und geschlossene Bauweise) wie auch in der Bauordnung und in bestehenden Schutzverordnungen vermischte Bestimmungen. Die Nutzungsvorschriften sind im Rahmennutzungsplan aufzuführen, die Schutzvorschriften in einer Schutzverordnung unterzubringen.

4 Revisionsarbeiten

4.1 Allgemeines

Abbildung 1 zeigt die Instrumente, die im Rahmen der Ortsplanungsrevision überarbeitet bzw. neu erstellt werden.

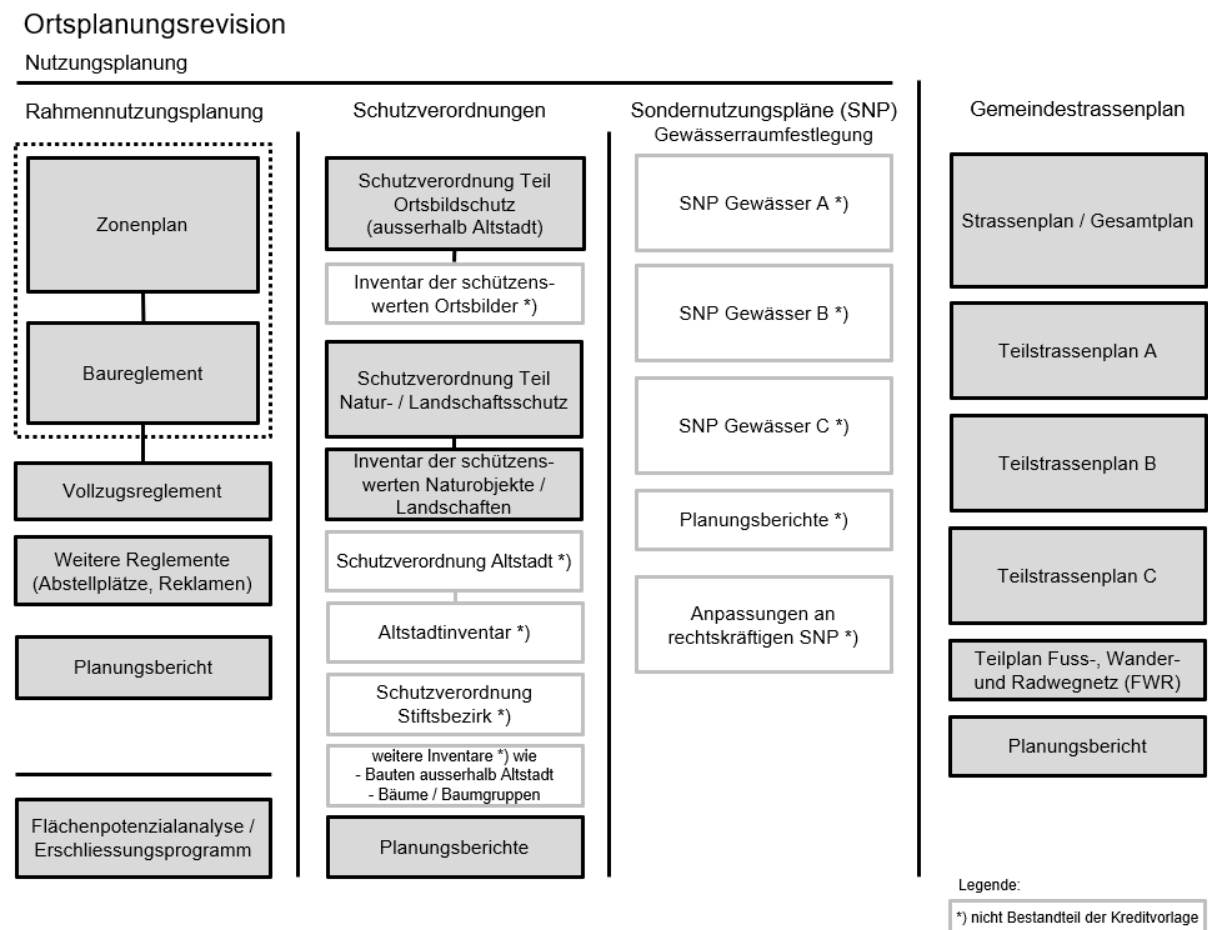


Abbildung 1: Revision Ortsplanung, Übersicht Planungsinstrumente

Gegenüber den Revisionsarbeiten vorgezogen wurden in diversen Fachthemen Arbeiten an die Hand genommen. Diese sind in Abbildung mit grauem Rahmen dargestellt. Die Schutzverordnung Altstadt wird erst im Nachgang zum Altstadtinventar erarbeitet. Von den bisherigen Arbeiten können folgende erwähnt werden:

- Inventar der schützenswerten Ortsbilder inkl. Abgleich mit dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) (in Bearbeitung)
- Gesamtrevision Altstadtinventar ([Vorlage des Stadtrats Nr. 873 vom 14. September 2021](#), in Bearbeitung)

- Schutzverordnung Stiftsbezirk (in Bearbeitung)
- Neuerarbeitung des Inventars der Naturobjekte (abgeschlossen)
- Gewässerraumfestlegung (in Bearbeitung).

4.2 Rahmennutzungsplan

4.2.1 Zonenplan

Die Stadt St.Gallen besitzt zwei Zonenpläne, den «Zonenplan Nutzung» mit den Grundnutzungs-zonen sowie den «Zonenplan Schutzgebiete und geschlossene Bauweise» mit dem Hauptinhalt flächiger und linearer Schutzobjekte aus dem Bereich Natur- und Heimatschutz. Diese Zonenplanung basiert auf der Planungskonzeption der 1970er-Jahre und wurde seit Rechtskraft im Jahr 1980 nicht mehr gesamthaft überprüft und angepasst. In den 1990er-Jahren erfolgte eine Teilrevision, die den Zonenplan in notwendigen Teilbereichen anpasste (z.B. Streichung Wohnzonen für Ein- und Zweifamilienhäuser mit Überführung in Wohnzonen W2, Anpassungen Ortsbildschutz, Anpassungen Baumschutzgebiete, Aufnahme geschlossene Bauweise) und eine totalrevidierte Bauordnung beinhaltete.

Ebenfalls als Bestandteil der Zonenplanung gilt der Nutzungsplan Altstadt vom 18. April 1995. Dieser legt im Bereich der Altstadt für die privaten Liegenschaften die maximale Geschossanzahl für Nichtwohngeschosse fest. Dieser Plan entstand mit dem Ziel, der Verdrängung der Wohnnutzung aus der Altstadt aktiv zu begegnen.

Der Zonenplan ist auf das übergeordnete Ziel einer qualitätsvollen und nachhaltigen Innenentwicklung zu überarbeiten. Demzufolge und gemäss kommunalem Richtplan ist davon auszugehen, dass es im neuen Zonenplan für die Wohn- und Mischnutzung keine Einzonungen am Siedlungsrand geben wird. Die entsprechenden inneren Reserven sind ausreichend und sollen durch geeignete Zonenfestlegungen (Mischzonen, Aufzonungen) unter Berücksichtigung der gebietsspezifischen Qualitäten gefördert werden. Ausgehend von der Studie «Entwicklungsperspektiven Arbeitsplatzgebiete» soll der Bedarf für Einzonungen geprüft werden. Im kommunalem Richtplan sind die Gebiete Geissberg, Schachenbüchel und Sonnentäl / Riedererholz als mögliche Siedlungserweiterungen für Gewerbe und Industrie bezeichnet.

Die Stadt St.Gallen verfügt über einen hohen Anteil an historischer Bausubstanz und gründerzeitlichen Strukturen mit geschlossener oder halboffener Bauweise, die bei der Revision besonders zu beachten sind. Was den Nutzungsplan Altstadt betrifft, ist es nach wie vor ein Anliegen, dass in der Altstadt auch gewohnt wird. Geprüft wird, ob die bestehenden Regelungen noch zweckmässig und zeitgemäss sind.

Im Hinblick auf die Umsetzung der städtischen Entwicklungsziele und vor dem Hintergrund der gesetzlichen Vorgaben stellen sich im Hinblick auf die Überarbeitung des Zonenplans folgende Aufgaben:

- Abstimmung mit kantonalem Richtplan (insbesondere Stärkung als Zentrumsstadt)
- Abstimmung mit kommunalem Richtplan (insbesondere Innenentwicklungs- und Freiraumstrategie)
- Implementierung Erkenntnisse Stadtraumkonzept
- Berücksichtigung Studie «Entwicklungsperspektiven Arbeitsplatzgebiete»
- generelle Überprüfung der Zonenarten / Zonenzuweisungen / Zonenabgrenzungen
- Kapazitätsberechnungen Zonenplan (Einwohnende / Arbeitsplätze)
- Abstimmung auf Nachbargemeinden (insbesondere Gebiet ASGO / Gossau / Gaiserwald)
- Überprüfung Inhalt und Umgang mit den Baumschutzgebieten
- Förderung der Biodiversität und eines gesunden Stadtklimas
- herauslösen von Schutzgebieten / Schutzbestimmungen (neu in Schutzverordnung), insbesondere Neuregelung für Schutzgebiet Altstadt (Kernzone Altstadt)
- Einführung von Schwerpunktzonen gemäss Art. 19 PBG

- Prüfung der Einführung der Sondernutzungsplanpflicht gemäss Art. 7 Abs. 3 Bst. c PBG
- Prüfung / Bezeichnung von Gebieten mit erhöhten Gestaltungs- / Einfügungsanforderungen
- Prüfung von Anreizsystemen und Mechanismen, um in Gebieten mit hinsichtlich Entwicklung schwierigen Parzellenstrukturen / Grenzabständen eine qualitätsvolle Innenentwicklung auch ohne Sondernutzungspläne zu ermöglichen
- Überprüfung der Abgrenzung von Kernzonen / Quartierzentren
- Überprüfung von Umfang und Abgrenzung von Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (inkl. Erarbeitung Entscheidungsgrundlagen)
- Überprüfung / Ergänzung der Grünzonen (neu Freihaltezonen)
- Überprüfung Nutzungsplan Altstadt.

4.2.2 Baureglement / Vollzugsreglement / Reglemente

Die bestehende Bauordnung der Stadt St.Gallen wurde Ende der 1990er-Jahre im Zusammenhang mit der Teilrevision des Zonenplans vollständig überarbeitet und ist seit dem Jahr 2006 in Vollzug. Diese Bauordnung hat sich mit ihrem qualitätsorientierten Ansatz bewährt. Sie unterscheidet sich gegenüber Baureglementen anderer Gemeinden dadurch, dass sie spezifische, auf die besonderen städtebaulichen und gestalterischen Anforderungen der Stadt zugeschnittene Regelungen enthält. Anstelle von einengenden Detailvorschriften werden gestalterische Anforderungen mit entsprechendem Ermessensspielraum in den Vordergrund gerückt.

Die Bauordnung ist nach Vorgabe des PBG gesamthaft zu überarbeiten und in Baureglement umzubenennen. Eine anspruchsvolle Aufgabe wird sein, die neue Regelbauweise zu entwickeln und auf ihre Praxistauglichkeit hin zu testen. Dabei sind einerseits die gesetzlichen Vorgaben und Möglichkeiten des PBG zu beachten, andererseits sollen die Besonderheiten und Qualitäten der heutigen Bauordnung soweit möglich beibehalten werden.

Die Stadt St.Gallen verfügt seit bald 30 Jahren über kein Abstellplatzreglement für Motorfahrzeuge. Das letzte Reglement vom 20. November 1979 wurde im Jahr 1995 aufgrund einer Motion aus dem Grossen Gemeinderat (h. Stadtparlament) aufgehoben. Im Zusammenhang mit den anstehenden Revisionsarbeiten ist es zweckmässig, das Thema Parkplatzbedarf aufzugreifen, um wieder zeitgemässe Rechtsgrundlagen zu erhalten. Dies ist für eine adäquate Abstimmung der Siedlungs- mit der Verkehrsentwicklung notwendig, insbesondere infolge der Vorgabe zur Innenentwicklung. Es ist vorgesehen, dafür ein separates Reglement zu erarbeiten.

Folgende Themen stehen im Fokus der Baureglementsrevision:

- Umsetzung kommunaler Richtplan (insbesondere Innenentwicklungs- und Freiraumstrategie)
- Implementierung Erkenntnisse Stadtraumkonzept
- Umsetzung diverser Neuregelungen und Begrifflichkeiten aus dem PBG
- Herauslösen von Schutzbestimmungen (neu in Schutzverordnung)
- Verankerung von Regelungen zur Förderung eines gesunden Stadtklimas, der Biodiversität und des ökologischen Ausgleichs im Siedlungsgebiet
- Überarbeitung der Regelbauvorschriften (mit Anwendungskontrolle in Testgebieten)
- Prüfung Umgang / Regelungsbedarf für Bauten mit Gesamthöhe zwischen Zonenvorgabe und Hochhaushöhe 30 Meter
- Überprüfung Regelung «geschlossene Bauweise»
- Überprüfung Inhalt / Regelung und Umgang mit den Baumschutzgebieten
- Abstimmung Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, Definition Anforderungen zum ruhenden Verkehr (Abstellplatzvorgaben)
- Umsetzung Studie Entwicklungsperspektiven Arbeitsplatzgebiete
- Überprüfung Zuständigkeiten bei Sondernutzungsplänen (Stadtrat / Stadtparlament)
- Erarbeitung eines Vollzugsreglements zum Baureglement sowie weiterer Reglemente.

4.3 Schutzverordnungen

In der Stadt St.Gallen bestehen gegenwärtig fünf rechtskräftige Schutzverordnungen für folgende Gebiete: Wenigerweiher vom 4. September 1979, Bildweiher vom 1. Juli 1983, Sitter- und Wattbachlandschaft vom 23. November 1992, Dreilinden / Notkersegg vom 20. Dezember 1999 sowie Goldachtobel vom 1. April 2022. Die vier erstgenannten Schutzverordnungen sind älteren Datums, entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen und müssen daher in rechtlicher und materiell-inhaltlicher Hinsicht als revisionsbedürftig bezeichnet werden. Für das Goldachtobel (nur Stadtgebiet) liegt eine aktuelle, den rechtlichen Vorgaben entsprechende Schutzverordnung vor. Die Schutzverordnungen Dreilinden / Notkersegg und Sitter- / Wattbachlandschaft sind in einem längeren, politisch geprägten Prozess entwickelt worden. Sie sind grossflächig und beinhalten auch geschützte Kulturobjekte oder Nutzungsvorgaben.

Infolge der vorzunehmenden Entflechtung von Nutzungs- und Schutzbestimmungen wird es neu eine Schutzverordnung (Plan und Reglement) für das gesamte Stadtgebiet geben. Ausnahmen davon sind im Bereich Ortsbildschutz die Altstadt und der Stiftsbezirk. Diese Gebiete weisen einen Sonderstatus auf und sollen eine eigene Schutzverordnung erhalten. Die Schutzverordnungen werden voraussichtlich thematisch in einen Teil «Ortsbildschutz» und einen Teil «Natur- und Landschaftsschutz» aufgeteilt. In den neuen Schutzverordnungen sind künftig alle schützenswerten Schutzobjekte (gemäss Art. 115 PBG) aus dem Bereich Natur- und Heimatschutz zu integrieren. Dazu gehören auch die Schutzkategorien des bestehenden Zonenplans «Schutzgebiete und geschlossene Bauweise» (Landschaftsschutzgebiete, Baumschutzgebiete, geschützte Gehölzgruppen, ohne geschlossene Bauweise). Von einer Schutzverordnung weiterhin auszuklammern sind die schützenswerten Bauten und Anlagen ausserhalb der Altstadt, für die ein umfassendes Inventar aus dem Jahr 2011 / 2013 besteht und angewendet wird (über 500 Objekte / Baugruppen). Mit Blick auf die Grösse der Stadt St.Gallen bzw. die grosse Anzahl von Objekten ist es weiterhin zweckmässig, bei dieser Schutzkategorie das Inventarmodell beizubehalten, was das PBG ausdrücklich ermöglicht. So können fallweise und bei Bedarf massgeschneiderte Schutzlösungen anvisiert werden.

Mit den neuen Schutzverordnungen wird der ex-lege-Schutz gemäss Art. 176 PBG im Bereich des Ortsbildschutzes abgelöst und Rechtssicherheit geschaffen. Das bedeutet unter anderem, dass der Abgleich mit dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), demgemäss die Ortsbilder von St.Gallen, St.Georgen, Notkersegg und Bruggen Sittental von nationaler Bedeutung sind, in der Regelbauweise nicht mehr zur Anwendung gelangt. Das ISOS wird mit der Rechtskraft der Schutzverordnung nur noch beim Vollzug von Bundesaufgaben beizuziehen sein.

Im Zusammenhang mit der vom Souverän am 12. März 2023 beschlossenen Ausdehnung des Baumschutzes auf das ganze Baugebiet sind die Vollzugsvorschriften zu überprüfen. Die Bestimmungen stellen heute eine Mischung von schutzbezogenen und baubewilligungsrechtlichen Aspekten dar. Zu klären ist, ob der Baumschutz in die Schutzverordnung, den Rahmennutzungsplan oder ein eigenes Reglement aufgenommen wird.

Die neuere Schutzverordnung Goldachtobel kann inhaltlich belassen werden und ist nicht zu überarbeiten. Von einer Integration in die Gesamtschutzverordnung wird abgesehen, da es nicht zweckmässig ist, den Inhalt nach wenigen Jahren nochmals einem Auflage- bzw. Rechtsverfahren zu unterstellen. Der Perimeter zu dieser eigenständigen Schutzverordnung soll als Hinweis eingetragen werden. Bei den übrigen vier Schutzverordnungen braucht es eine inhaltliche Überprüfung und Aktualisierung sowie die Überführung in die Gesamtschutzverordnung.

4.4 Gemeindestrassenplan

Gemäss kantonalem Strassengesetz ist das öffentliche Strassen- und Wegnetz zu klassieren. Es gibt hierarchie- und funktionsabhängig drei Klassen von Gemeindestrassen und drei Klassen von Gemeindewegen. Der Gemeindestrassenplan der Stadt St.Gallen besteht im Ursprung aus einem nach

wie vor rechtsgültigen (analogen) Gesamtplan, der am 20. Dezember 2000 vom Baudepartement genehmigt und vom Stadtrat auf den 1. Februar 2001 in Kraft gesetzt wurde. Seither wurden Hunderte von Teilstrassenplänen genehmigt, mit denen insbesondere infolge von Strassenprojekten grössere und kleinere Anpassungen am Gesamtplan vorgenommen wurden. In einem Teilplan zum Gemeindestrassenplan ist das Fuss-, Wander- und Radwegnetz festgelegt. Der Gesamtplan aus dem Jahr 2000 wurde digitalisiert und in das Datenmodell der Amtlichen Vermessung aufgenommen, wobei immer noch der analoge Gesamtplan alleinige Rechtswirkung besitzt. Mit der Überführung der digitalen Daten in das vom Kanton vorgeschriebene, neue Datenmodell (Gesamtplan mit allen Änderungen aus den Teilstrassenplänen) kann nach Auflage dieses Gesamtplanes erreicht werden, dass der digitale Strassenplan alleinige Rechtswirkung entfaltet.

Die kantonale Weisung und Erfassungsrichtlinie für den Gemeindestrassenplan des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) vom 16. März 2022 befasst sich mit dem Thema des neuen kantonalen Geodatenmodells zum Gemeindestrassenplan und dessen Erfassung. Dort heisst es, dass vor der Auflage der Rahmennutzungsplanung die Aufarbeitung des Gemeindestrassenplans erledigt sein muss. Dies weil die Daten des Gemeindestrassenplans (Flächen der Gemeindestrassen 1. bis 3. Klasse) in der Regel als Hinweisflächen «Verkehr» ebenfalls im Zonenplan abzubilden sind und keine Überlagerung von Bauzonen und klassierten Strassen stattfinden soll. Eine Gesamtrevision des Gemeindestrassenplans ist im Zusammenhang mit der Überführung in das neue Geodatenmodell grundsätzlich nicht notwendig. Vereinzelt werden aber Anpassungen an der Klassenzuteilung der Strassen und Wege nötig werden.

Gemäss erwähnter Weisung stehen zwei Varianten für die Überarbeitung des Gemeindestrassenplanes zur Auswahl: einerseits die Bereinigung der Differenzen mit einzelnen Teilstrassenplänen (Variante TSP), andererseits eine neue Gesamtauflage (Variante GSP) über das ganze Gemeindegebiet. Der Kanton empfiehlt den Gemeinden, die Gemeindestrassenplandaten in einer Gesamtüberarbeitung zu bereinigen und koordiniert mit der überarbeiteten Nutzungsplanung neu aufzulegen (Variante GSP). Dies hat den Vorteil, dass nach Abschluss des Verfahrens bereits ein genehmigter Gesamtplan vorhanden ist, der alle aktuellen Datenmodellanforderungen im Hinblick auf den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) erfüllt und somit eine aktualisierte Grundlage für die künftigen Planungen besteht. Die Variante TSP mit der detaillierten und aufwändigen Aufarbeitung aller genehmigter Unterlagen hätte demgegenüber den Nachteil, dass nur bei denjenigen Gemeindestrassenplandaten die Anforderungen an den ÖREB-Kataster erfüllen werden, die bereinigt aufgelegt werden. Die Stadt verfolgt deshalb das Ziel, den Gesamtplan sowie alle rechtskräftigen Teilstrassenpläne in das neue Datenmodell zu überführen (Variante GSP) und dann ein differenziertes Auflagepaket wie folgt vorzusehen: Einerseits wird ein Gesamtplan, der nur den bisherigen Zustand ohne materielle Änderungen aufzeigt, der Auflage unterstellt. Soweit materielle Anpassungen aus der Differenzbereinigung sowie aus der Abstimmung mit dem neuen Zonenplan bestehen, werden diese in separaten Teilstrassenplänen dem Auflageverfahren unterstellt. Folgende Aufgaben stehen an:

- Überführung des Plans in das neu ausgelagerte Datenmodell und damit verbunden überwiegend Kleinstanpassungen, die formeller Natur und materiell nicht relevant sind (marginale Anpassungen an tatsächliche Verhältnisse, Strassenränder, Grenzlinien)
- Abstimmung der Inhalte auf Nachbargemeinden (grenzüberschreitende Strassen / Wege)
- allgemeine Überprüfung und gegebenenfalls Aktualisierung Klassenzuteilung Strassen und Wege
- allgemeine Überprüfung und gegebenenfalls Anpassung / Abstimmung auf den neuen Zonenplan
- Überprüfung und Anpassung Teilplan Fuss-, Wander- und Radwegnetz (FWR).

Für den Revisionsprozess können die technischen und zeichnerischen Arbeiten mehrheitlich verwaltschaftsseits erledigt werden. Für die planerisch-konzeptionelle Bearbeitung und Abstimmung auf den revidierten Zonenplan ist im vorliegenden Kredit ein Betrag für die externe Bearbeitung eingerechnet.

4.5 Flächenpotentialanalyse / Erschliessungsprogramm

Art. 31 der Raumplanungsverordnung (RVP; AS 2022 357) beschreibt kommunale Aufgaben in den Bereichen Erschliessung und Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet. Die Übersicht über die Siedlungsflächenreserven in den Bauzonen zu haben, ist ein zentrales Element der Raumplanung. Deshalb haben das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation AREG und das Amt für Wirtschaft und Arbeit AWA 2011 erstmals eine Flächenpotenzialanalyse erhoben. Die beiden kantonalen Ämter führen in Zusammenarbeit mit den Gemeinden die Übersicht alle vier Jahre nach (letztmals 2021).

Thematisch in einem gewissen Zusammenhang steht das sogenannte Erschliessungsprogramm. Dieses ist die Grundlage für die zeitgerechte, etappierte Erfüllung der Erschliessungspflicht des Gemeinwesens. Planbasis ist die Übersicht über den Stand der Erschliessung bzw. die Flächenpotenzialanalyse. Es enthält auch grobe Abschätzung der Erschliessungskosten und ist idealerweise an die Finanzplanung des Gemeinwesens gekoppelt. Das Erschliessungsprogramm ist ein Auftrag aus dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz (Art. 19 RPG) sowie dem PBG (Art. 11 PBG).

Die Flächenpotenzialanalyse ist im Hinblick auf die Ortsplanungsrevision nachzuführen. Es soll geprüft werden, ob eine Vertiefung und Präzisierung für die Planungsprozesse von Vorteil sein könnte oder ob der grobe Raster der bestehenden Übersicht ausreichen kann. Diese Übersicht stellt auch die notwendige und wichtige Grundlage für die zu errechnenden Bauzonenkapazitäten und kann eine informative Grundlage für die Initiierung von Innenentwicklungsprozessen darstellen.

Die Erstellung eines Erschliessungsprogramms ist ein Bestandteil der Ortsplanungsarbeiten. Zur Erfüllung des gesetzlichen Auftrags kann ein einfach gehaltenes Erschliessungsprogramm erarbeitet werden. Es besteht aus einem Planwerk und einem Bericht mit einer Matrix der Erschliessungsgebiete mit Angaben zur zeitlichen Abfolge bzw. Etappierung der Erschliessung und der Grobkosten.

5 Projektorganisation

Für die Ortsplanungsrevision wird eine Projektorganisation gemäss Abbildung 2 eingesetzt.

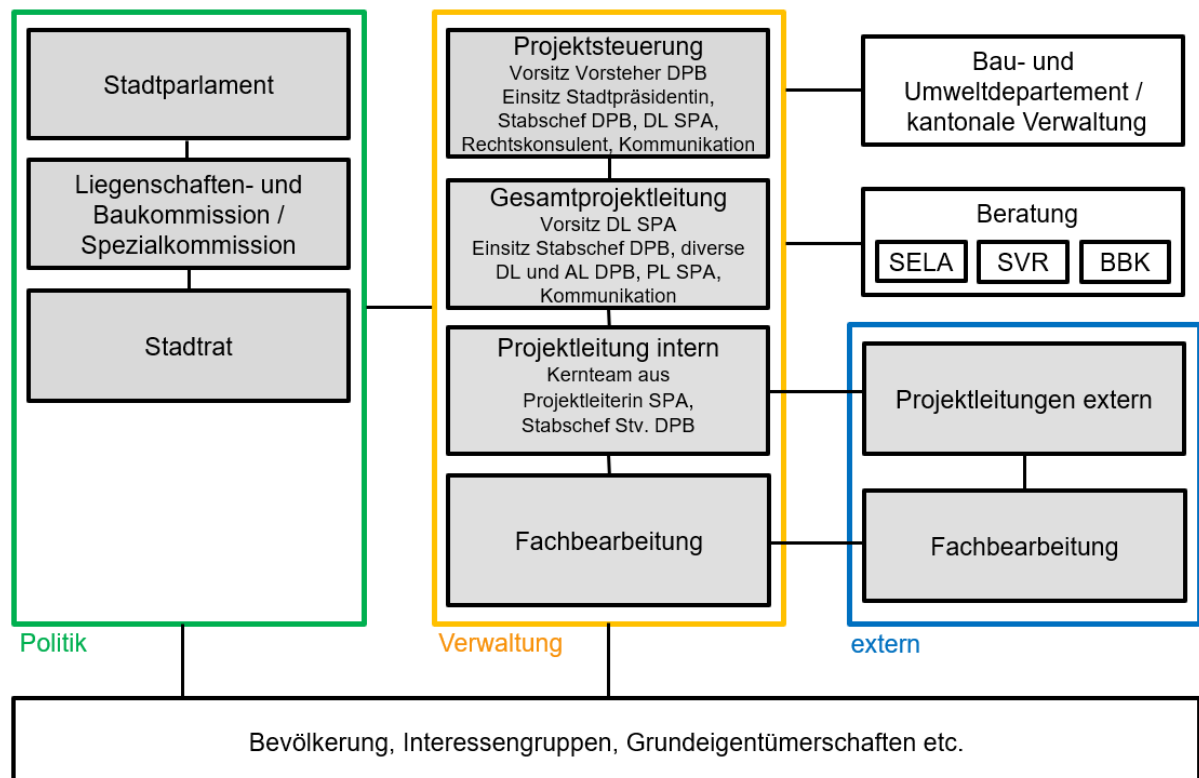


Abbildung 2: Revision Ortsplanung, Projektorganisation

6 Kommunikation und Partizipation

Gemäss dem RPG und dem PBG (Art. 4 RPG bzw. Art. 34 PBG) hat die für den Planerlass zuständige Behörde bei Planungen und Nutzungsplanungen für eine geeignete Mitwirkung der Bevölkerung zu sorgen. Dabei besteht bei Ortsplanungsrevisionen generell ein grosser Spielraum von Art und Umfang der Öffentlichkeitsarbeit. Deshalb soll ein Kommunikations- und Partizipationskonzept erarbeitet werden. Zu beachten ist, dass die Bereiche Kommunikation und Partizipation differenziert und operativ voneinander getrennt gehandhabt werden. Aufgrund der Komplexität und Dauer des Verfahrens wird für die Erarbeitung und Umsetzung des Konzeptes ein spezialisiertes Fachbüro beigezogen.

6.1 Kommunikation

Als wesentliche Massnahmen der Kommunikation gelten Medienkonferenzen und Medienmitteilungen anlässlich von Projektmeilensteinen. Ergänzend dazu sollen über den Gesamtprozess hinweg auf der städtischen Website Informationen und Neuigkeiten zum Projekt aufgeschaltet werden. Die Bevölkerung soll über den Stand des Verfahrens informiert werden bzw. sich informieren können. Die Umsetzung liegt bei der Dienststelle Kommunikation.

6.2 Partizipation

Im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens kann die Öffentlichkeit im Sinne der gesetzlichen Partizipation Stellung zu den Entwürfen nehmen. Es ist vorgesehen, für die Vernehmlassung – wie schon bei der Richtplananpassung 2022 – die elektronische Partizipationsplattform zu nutzen. Die wichtigsten Informationen sowie die Antworten zu den häufigsten Fragen werden zusammengetragen. Alle Planungsinstrumente werden online zugänglich gemacht werden.

7 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die externen Auftragnehmer wurden auf Basis der zu überprüfenden und neu zu erstellenden Planungsinstrumente aufgrund von Erfahrungswerten sowie Vorgehensweisen und Kosten in anderen grösseren Gemeinden und Städten des Kantons St.Gallen grob abgeschätzt. Die Kostenschätzung deckt die Phase bis und mit öffentlicher Planaufgabe ab. Allfällige Aufwendungen für Einsprachebehandlungen bzw. den anschliessenden politischen Prozess können nicht abgeschätzt werden und sind entsprechend nicht in den Kosten enthalten. Vorgehensweisen und Kosten in anderen grösseren Gemeinden und Städten des Kantons St.Gallen wurden mitberücksichtigt.

Die Kosten für die Revision der Ortsplanung belaufen sich auf CHF 1'938'000 und setzen sich wie folgt zusammen:

Revisionsarbeiten	CHF	1'100'000
<i>Entwurf Gesamtdossier mit Zonenplan, Baureglement, Vollzugsreglement, weiteren Reglementen, Schutzverordnungen, Gemeindestrassenplan mit Teilstrassenplänen, Flächenpotentialanalyse, Erschliessungsprogramm, Planungsberichte</i>		
Zonenplan	550'000	
Baureglement / Reglemente	300'000	
Schutzverordnungen (Pläne / Reglemente)	150'000	
Gemeindestrassenplan / Teilstrassenpläne	50'000	
Flächenpotentialanalyse / Erschliessungsprogramm	50'000	
Mitwirkungs- und Vorprüfungsverfahren (inkl. Bereinigung bis Aufgabereife)		150'000
<i>Gesamtdossier der notwendigen Aufgabeeinstrumente</i>		
Öffentlichkeitsarbeit / Kommunikation		100'000
<i>Kommunikations- und Partizipationskonzept, Begleitung Revisionsprozess, Organisation, Durchführung und Auswertung Anlässe, Social Media, ggf. Druckmaterialien</i>		
Expertinnen / Experten		200'000
<i>fachspezifische Beratung und Unterstützung im Planungsprozess (Städtebaubüro für stadträumliche Überprüfungen, Bau- / Planungsjurist/in, ggf. weitere)</i>		
Zwischentotal		1'550'000
Reserve / Unvorhersehbares (25 %)		388'000
Total		1'938'000

Für die Revision der Ortsplanung sind in der Investitionsplanung Mittel von insgesamt CHF 3'300'000 eingestellt (Konto Nr. 968900032).

8 Termine

Um die kantonalen Fristvorgaben zur Revision der Ortsplanungsinstrumente möglichst einzuhalten und den Grundeigentümern zeitgerecht Klarheit über die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten geben zu können, soll weiterhin ein straffer Terminplan verfolgt werden. Die Entwicklungszeit der Planungsinstrumente soll durch folgende Massnahmen möglich kurzgehalten werden:

- Beauftragung von externen Fachbüros mit Erfahrung in der Gesamtrevision von Ortsplanungen in ähnlich komplexen Städten; idealerweise mit Erfahrung in der Umsetzung des PBG auf den Ebenen Rahmennutzungsplan und Schutzverordnung
- einfache Prozessorganisation, basierend auf den bestehenden Strukturen und Nutzung der Fachkompetenz der städtischen Verwaltung

- Fokussierung der Partizipation auf die wesentlichen Fragestellungen.

Das Terminprogramm für eine Gesamtrevision bzw. ein umfassendes, gesamtstädtisches Planungs-dossier ist mit einigen Unsicherheiten behaftet. Zunächst wurde davon ausgegangen, dass die revidierte Ortsplanung Ende 2027 durch das Stadtparlament erlassen werden könnte. Nachdem insbesondere die Richtplananpassung 2022 mehr Zeit beanspruchte, musste das Terminprogramm angepasst werden. Dieses sieht nun vor, dass das grosse Gesamtpaket mit allen neuen Instrumenten Ende des Jahres 2027 der öffentlichen Planaufgabe unterstellt werden soll.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Ortsplanungsrevision (OPR)											
Grundlagenarbeiten / Strategien / Konzepte / Inventarisierungen											
Richtplananpassung 2022 mit Parlamentsbeschluss 22.8.2023											
Vorb.-arbeiten, Einholung Gesamtkredit OPR, Parl.-beschluss											
Ausschreibung, Vergaben, Bearbeitung Planungsinstrumente											
Aufbereitung / GesamtAbstimmung Instrumente / Rechtserlasse											
städtische und kantonale Vorprüfung											
Bereinigung / Verabschiedung durch Stadtrat											
öffentliche Mitwirkung, Auswertung, Bereinigungsarbeiten											
Verfahrenseinleitung Stadtrat, öffentliche Planaufgabe 30 Tage											
Einspracheverfahren / Einsprachebehandlungen											
Parlamentsvorlage / Einspracheentscheide (Stadtrat)											
vorberatende parlamentarische Kommission											
Erläss durch Parlament / fakultatives Referendum (30 Tage)											
evtl. Volksabstimmung											
Genehmigungs- / Rechtsmittel- / Beschwerdeverfahren											

Abbildung 1: Revision Ortsplanung, Terminprogramm

Nach der Kreditfreigabe durch das Stadtparlament kann, basierend auf den zu erstellenden Pflichtenheften, die Ausschreibung der Arbeiten erfolgen. Im dritten Quartal 2024 sollen die Auftragsvergaben vorgenommen werden können und die operative Bearbeitung beginnen. Diese Arbeiten dauern voraussichtlich mindestens bis Ende des Jahres 2025. Als nächster Schritt steht das städtische und kantonale Vorprüfungsverfahren an. Nach einer Bereinigungsphase kann das öffentliche, gesetzlich vorgeschriebene Mitwirkungsverfahren durchgeführt werden. Nach einer Auswertung und Bereinigung kann das Auflageverfahren anvisiert werden (Verfahrenseinleitung durch Stadtrat).

Der Rahmennutzungsplan (Zonenplan und Baureglement), die Schutzverordnungen, der Gemeindestrassenplan inkl. Teilstrassenplänen sowie die Sondernutzungspläne der Gewässerraumfestlegungen sind während 30 Tagen öffentlich aufzulegen (Art. 41 PBG). Es ist vorgesehen, das Gesamtdossier koordiniert dem Verfahren zu unterstellen. Eine allfällige zeitliche Staffelung kann im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten geprüft werden. Die Schutzinventare und die Vollzugsreglemente müssen nicht öffentlich aufgelegt werden.

Der Rahmennutzungsplan (Zonenplan und Baureglement) und die Schutzverordnungen werden durch das Stadtparlament erlassen. Der Rahmennutzungsplan wird dem fakultativen Referendum zu unterstellen sein. Im positiven Fall wird das Referendum nicht ergriffen oder eine allfällige Volksabstimmung ergibt eine Zustimmung. In diesem Fall kann das Gesamtpaket dem kantonalen Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) zur Genehmigung eingereicht werden. Der Genehmigungsentscheid wird der Stadt zugestellt, damit diese den sogenannten Gesamtentscheid zusammen mit allfälligen Einspracheentscheiden eröffnen kann. Die darauffolgenden allfälligen Rechtsmittel- und Beschwerdeverfahren sind betreffend Umfang und Zeitbedarf nicht abschätzbar.

Die Stadtpräsidentin:
Maria Pappa

Der Stadtschreiber-Stellvertreter:
Andy Markwalder